



Finanzliegenschaften

Liegenschaft Auf dem Damm 4, St.Gallen; Teilsanierung

1 Ausgangslage

Die Wohnhäuser „Auf dem Damm 2“ und „Auf dem Damm 4“ wurden vor 1800 erstellt und durch die Stadt St.Gallen im Jahre 1968 erworben. Im Jahr 1976 wurden die beiden Liegenschaften zu „Auf dem Damm 4“ zusammengefasst und durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Gleichzeitig entstanden die heutigen Wohnungsgrundrisse mit den kleinen Bädern und Küchen. In diesem Zuge erfolgte auch der Einbau einer kombinierten Öl-/Gasheizung. Der jetzige Zustand und Ausbaustandard der insgesamt neun 1- bis 3-Zimmerwohnungen ist sehr unterschiedlich, da nur bei Mieterwechsel notwendige Renovationsarbeiten vorgenommen worden sind.

Die Liegenschaft „Auf dem Damm 4“ ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Kategorie 2 eingestuft. Im Nutzungsplan Altstadt ist dieses Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Gallusplatz und zum Klosterbezirk für eine fast reine Wohnnutzung (nur ein Gewerbegeschoss zulässig) bestimmt. Dies entspricht auch der vorherrschenden tatsächlichen Nutzung, ist doch dieser Teil der südlichen Altstadt nach wie vor ein Wohnschwerpunkt im Stadtkern.

Mit Beschluss vom 27. Februar 2007 erteilte der Stadtrat einen Projektierungskredit von CHF 83'000 zur Vorbereitung der Massnahmen, welche den Erhalt und die Wertsteigerung der historisch bedeutsamen Liegenschaft sichern können.

2 Denkmalpflege

Die Häuser auf dem Damm gehören zu den malerischsten Ecken der Stadt. Sie sind aber nicht nur für das Altstadtbild, sondern auch in bau- und siedlungsgeschichtlicher Hinsicht von



grosser Bedeutung. Mit einer schonenden zeitgemässen Erneuerung soll die Grundlage für den langfristigen Weiterbestand geschaffen werden. Die geplanten Renovations- und Sanierungsarbeiten entsprechen den Schutzabsichten und sind auch mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die Ausführung der denkmalpflegerisch relevanten Baumassnahmen soll weiterhin im Einvernehmen mit der Denkmalpflege erfolgen.

Entsprechend können die nicht aktivierbaren Kosten der denkmalpflegerisch bedingten Investitionen in der Höhe von CHF 78'000 gemäss den Bestimmungen des Reglements über die Finanzierung der Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege der Spezialfinanzierung belastet werden.

3 Projekt

Die Auswertung der Zustandsanalyse sowie der planerischen Lösungsvorschläge des Architekten und der Fachplaner im Zuge der Projektierung haben nachfolgende Investitionsschwerpunkte ergeben:

Wert erhaltende Massnahmen:

- Sanierung des undichten Blech- und Ziegeldaches einschliesslich Dachterrasse und Dämmung der vorhandenen Dachgauben.
- Sanierung der Ost- und Südfassade sowie der nördlichen Giebelwände unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz.
- Erfüllung der brandschutztechnischen Auflagen des Treppenhauses im Zuge seiner Sanierung durch eine bauliche Trennung zum angrenzenden Estrich und Ersatz der Wohnungseingangstüren gemäss aktuellen brandschutztechnischen Auflagen.
- Sanierung der Elektroinstallationen durch Erneuerung der Hauptverteilung im Untergeschoss, partielle Erweiterungen und Anpassungen in den Mieträumlichkeiten, Austausch der Treppenhausbeleuchtung und Installation einer neuen Sonnerie mit Gegensprechanlage.
- Sanierung der Sanitärinstallationen durch Ersatz der alten Eisenleitungen und Einrichtung einer zentralen Warmwasserversorgung.
- Sanierung der Heizungsanlage durch Einbau eines Gasheizkessels und den damit verbundenen Ersatz der Kaminanlage. Einrichtung von separaten Wärmemengenzählern zur besseren Heizkostenabrechnung der an der Heizungsanlage angeschlossenen Liegenschaften Gallusstrasse 29, Auf dem Damm 4 und Auf dem Damm 8.



- Teilweise Sanierung von Küchen und Bädern, vor allem im südlichen Gebäudeteil. Partiel-
ler Ersatz von alten Oberflächenbelägen in den Mieträumen und im Treppenhaus.

Wert vermehrende Massnahmen:

- Anbau von Balkonen an der dem Hof zugewandten Fassade (Südseite).
- Ersatz der Fenster durch neue isolierverglaste Fenster unter Berücksichtigung denkmal-
pflegerischer Aspekte.
- Erweiterung und Aufwertung der beengten 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss durch
Integration des angrenzenden Ateliers.

Bezüglich des Balkonanbaus wurde im Zuge der Sanierung die grundsätzliche Bewilligungs-
fähigkeit von Seiten des Amtes für Baubewilligungen geprüft. Ebenfalls haben die Gesprä-
che mit der Denkmalpflege und der Versicherungskasse der Stadt St.Gallen als Eigentüme-
rin der angrenzenden Wohnliegenschaft „Auf dem Damm 8“ ein positives Resultat ergeben.

Die Umsetzung des Projektes „Teilsanierung der Wohnliegenschaft Auf dem Damm 4“ ist
für das Frühjahr und den Sommer 2008 geplant.

4 Kosten

Gemäss Kostenermittlung des Hochbauamtes, Preisstand April 2007, ist mit folgenden
Aufwendungen zu rechnen:

BKP 2	Gebäude		CHF 1'061'000.–
BKP 21	Rohbau 1	CHF 190'000.–	
BKP 22	Rohbau 2	CHF 228'000.–	
BKP 23	Elektroanlagen	CHF 58'000.–	
BKP 24	Heizung	CHF 45'000.–	
BKP 25	Sanitär	CHF 256'000.–	
BKP 27	Ausbau 1	CHF 85'000.–	
BKP 28	Ausbau 2	CHF 106'000.–	
BKP 29	Honorare	CHF 93'000.–	
BKP 4	Umgebungsarbeiten		CHF 6'000.–
BKP 46	Gartenanlagen	CHF 6'000.–	
BKP 5	Nebenkosten		CHF 35'000.–



BKP 51	Gebühren	CHF	3'000.–	
BKP 52	Vervielfältigungen, Dokumentationen	CHF	4'000.–	
BKP 54	Bauzinsen	CHF	19'000.–	
BKP 56	Mieterentschädigungen, Umzugskosten	CHF	9'000.–	
BKP 6	Unvorhergesehenes			CHF 105'000.–
BKP 69	Unvorhergesehenes (10 % BKP 2)	CHF	105'000.–	
Total (inkl. 7.6 % Mwst.)				CHF 1'207'000.–
				=====

5 Finanzierung

Gesamtbaukosten (nach Abzug des Denkmalpflegebeitrages von CHF 78'000.–)	CHF	1'129'000.–
Zu aktivieren auf Buchwert (CHF 170'000.– wertvermehrnde Investitionen und CHF 300'000.– Buchwertkorrektur)	CHF	470'000.–
Buchwert alt	CHF	767'000.–
Buchwert neu	CHF	1'237'000.–
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	CHF	170'000.–
Verzinsungssatz		6 %
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	CHF	10'200.–
Bisheriger Mietertrag	CHF	80'472.–
Neu realisierbarer Mietertrag	CHF	91'236.–
Bruttorendite vor dem Umbau		10.49 %
Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse		7.37 %

Der aktuelle Buchwert von CHF 767'000.– entspricht nicht dem heutigen Marktwert (amtlicher Verkehrswert 1997: CHF 1'080'000.–). Deshalb werden auf dem Buchwert CHF 300'000.– als Buchwertkorrektur und CHF 170'000.– als wertvermehrnde Investition aktiviert.

6 Schlussbemerkungen

Die Teilsanierung der Wohnliegenschaft „Auf dem Damm 4“ wird erforderlich, da sie den heutigen Ansprüchen an Mieträumlichkeiten zu Wohnzwecken nicht mehr gerecht wird. Dabei ist der nachhaltige Erhalt der Bausubstanz auch vor dem Hintergrund der denkmalpflegerisch historischen Bedeutsamkeit des Gebäudes wichtig.



Der Ersatz der alten Fenster ist aus energetischen Überlegungen, auch im Hinblick auf die gegenwärtig hohen Heizmaterialkosten, sowie gegen die Lärmimmissionen nötig. Der Einbau des Gasheizkessels und die Installation einer zentralen Warmwasserversorgung entsprechen dem derzeitigen Standard im Wohnungsbau und demzufolge auch den Nutzerbedürfnissen. Der Anbau von Balkonen kommt dem heutigen Wunsch nach privatem Aussenraum entgegen, wodurch die Vermietbarkeit der Wohnungen deutlich verbessert wird.

Mit der Sanierung der denkmalgeschützten Wohnliegenschaft leistet die Stadt sowohl einen Beitrag zur Aufwertung des innerstädtischen Wohnraumes als auch zum Erhalt des historischen Stadtbildes, mit dem sie sich nach aussen präsentiert.

7 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Teilsanierung der Liegenschaft Auf dem Damm 4 im Kostenbetrage von CHF 1'207'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Von den Kosten werden CHF 470'000.– im Finanzvermögen aktiviert und CHF 659'000.– dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet. Die Kosten für die denkmalpflegerisch bedingten Investitionen in der Höhe von CHF 78'000.– werden der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Beilage:
Situationsplan, Grundrisse

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

